

AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT BERDASARKAN PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN)

Oleh:
Maria Desy Setyawati¹, Destri Budi Nugraheni²

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis Akta Jual Beli Tanah yang dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) merupakan akta yang otentik, serta tanggung jawab dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Jual Beli Tanah yang dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (*normative legal research*) yang didukung dengan data dari narasumber. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder atau bahan kepustakaan yang meliputi bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Cara yang digunakan untuk memperoleh data adalah dengan wawancara dan studi kepustakaan. Data yang diperoleh dianalisis dengan metode analisis kualitatif dengan sifat analisis deskriptif, kemudian ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode penarikan kesimpulan secara deduktif.

Kesimpulan dari hasil penelitian ini adalah: (1) Pada dasarnya AJB tanah merupakan akta otentik. AJB tanah yang dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan, dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang dirugikan. Jika di depan persidangan, AJB tanah tidak bisa dibuktikan sebagai akta otentik dan dinyatakan batal oleh hakim, maka nilai kekuatan pembuktiannya akan turun menjadi kekuatan pembuktian akta di bawah tangan. Sebaliknya, jika AJB tersebut tidak dimintakan pembatalan ke pengadilan oleh pihak yang berhak untuk itu, maka AJB tanah tetap akan mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta otentik. (2) Tanggung jawab PPAT merujuk pada tanggung jawab administratif, perdata dan pidana. PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban selama tidak mengetahui ataupun tidak terlibat penyalahgunaan keadaan dan dalam menjalankan tugas sudah sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar didukung dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Tetapi jika terbukti melakukan pelanggaran, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif berupa pemberhentian secara tidak hormat karena melakukan pelanggaran berat, dan dapat dimintai pertanggungjawaban lain baik secara perdata maupun pidana.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Tanah, PPAT, Penyalahgunaan Keadaan, Tanggung Jawab

¹ Dusun Kadipaten, RT: 001/RW: 004, Kelurahan Gatak, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah.

² Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Jalan Sosio Yustisia Bulaksumur Nomor 1, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

THE CONVEYANCE DEED MADE BASED ON THE UNDUE INFLUENCE (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN)

Written by:

Maria Desy Setyawati¹, Destri Budi Nugraheni²

ABSTRACT

This research aims to discover and analyze the Conveyance Deed created as a result of undue influence, is an authentic deed, and the responsibility of the Land Deed Official(s) who makes the Conveyance Deed based on the undue influence (misbruik van omstandigheden).

This research is normative legal research supported by data from informants. The type of data used is secondary data or library materials which include primary, secondary and tertiary legal materials. The method used to obtain the data is interview and literary review. The data obtained were analyzed using qualitative methods with descriptive analysis, then drawing conclusions using the deductive method of drawing conclusions.

The conclusions from this study are: (1) Basically, Conveyance Deed is an authentic deed. Conveyance Deed which is made based on the undue influence can be requested for cancellation by the aggrieved party. If in front of the trial, the Conveyance Deed cannot be proven as an authentic deed and is declared canceled by the judge, then the value of the strength of the proof will be reduced to the strength of the proof of the signed deed. On the other hand, if the Sale and Purchase Deed is not requested for cancellation to the court by the party entitled to it, then the Conveyance Deed will still have the power of proof as an authentic deed. (2) Land Deed Official's liability refers to civil and/or criminal liability. The Land Deed Official cannot be held responsible and cannot be subject to sanctions as long as the Conveyance Deed is in accordance with the incident, and the correct data is supported by laws and regulations, and the Land Deed Official is not aware of any undue influence. However, if the Land Deed Official is found to have broken the law when preparing the Conveyance Deed, the Land Deed Official may face a dishonorable consequence and be held civilly and criminally accountable.

Keywords: *Sale and Purchase Deed, Land, Land Deed Official, Undue Influence, Responsibility*

¹ Kadipaten Suburb, RT: 001/RW: 004, Gatak Village, Delanggu District, Klaten Regency, Central Java Province.

² Master of Notarial Law, Law Faculty, Gadjah Mada University, Sosio Yustisia Bulaksumur Street Number 1, Depok District, Sleman Regency, Special Region of Yogyakarta.